



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ERHVERVSPARKEN 11 APS**

**C/O OLE RASMUSSEN, FASANVEJ 5, 8920 RANDERS NV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. januar 2022

---

Ole Rasmussen

**CVR-NR. 36 48 83 36**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Erhvervsparken 11 ApS c/o Ole Rasmussen, Fasanvej 5 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 36 48 83 36 Stiftet: 14. januar 2015 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Rasmussen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kirkegade 1 8900 Randers C

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Erhvervsparken 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ø. Bjerregrav, den 12. januar 2022

Direktion:

---

Ole Rasmussen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Erhvervsparken 11 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Erhvervsparken 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 12. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendom.

**Væsentlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis og er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenens brugstid. Sammeligningstallene for sidste år er ikke ændret, da dagsværdien ikke har kunnet opgøres pålideligt eller beregnes med tilbagevirkende kraft.

**Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors krav til forrentning ændrer sig eller der i øvrigt sker ændring i ejendommenes forhold, kan værdien af ejendommene ændre sig tilsvarende.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.


**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>127.555</b>	<b>94.535</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-3.860
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		626.283	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>753.838</b>	<b>90.675</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	9.837
Andre finansielle omkostninger.....	1	-10.024	-17.485
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>743.814</b>	<b>83.027</b>
Skat af årets resultat.....	2	-149.266	-18.266
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>594.548</b>	<b>64.761</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		594.548	64.761
<b>I ALT</b> .....		<b>594.548</b>	<b>64.761</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		0	1.073.717
Investeringsejendomme.....		1.700.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.073.717</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.700.000</b>	<b>1.073.717</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		15.613	1.125
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	26.968
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>15.613</b>	<b>28.093</b>
Likvide beholdninger.....		22.758	98.474
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>38.371</b>	<b>126.567</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.738.371</b>	<b>1.200.284</b>





## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		907.564	313.016
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>957.564</b>	<b>363.016</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		147.415	16.970
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>147.415</b>	<b>16.970</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		535.808	598.072
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>535.808</b>	<b>598.072</b>
Prioritetsgæld.....		62.000	61.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	10.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	66.425
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	42.190
Selskabsskat.....		18.821	9.761
Anden gæld.....		16.763	32.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>97.584</b>	<b>222.226</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>633.392</b>	<b>820.298</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.738.371</b>	<b>1.200.284</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	313.016	363.016
Forslag til resultatdisponering.....		594.548	594.548
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>907.564</b>	<b>957.564</b>



## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	10.024	17.485	
	<b>10.024</b>	<b>17.485</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.821	9.761	
Regulering af udskudt skat.....	130.445	8.505	
	<b>149.266</b>	<b>18.266</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	1.093.017	0	
Tilgang.....	0	1.073.717	
Afgang.....	-1.073.717	0	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>19.300</b>	<b>1.073.717</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	19.300	0	
Årets afskrivninger .....	0	-626.283	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021 .....</b>	<b>19.300</b>	<b>-626.283</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>1.700.000</b>	

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom i Randers området.

Dagsværdien af ejendommen vurderes ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Dagsværdien er endvidere fastsat under hensyntagen til udbudte priser igennem autoriseret ejendomsmægler.

Det anvendte afkastkrav udgør omkring 8,0 pct , som er fastlagt under hensyntagen til forholdene på ejendomsmarkedet, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i Randers.

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	597.808	62.000	351.787	659.672	
	<b>597.808</b>	<b>62.000</b>	<b>351.787</b>	<b>659.672</b>	



## NOTER

			<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MOR holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 598 tkr. er der givet pant i selskabets grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.700 tkr. pr. 31. december 2021.			
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Erhvervsparken 11 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendom var tidligere indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis er ændret, til at selskabets investeringsejendom indregnes og måles til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for 2020, da det ikke har været muligt at fremskaffe oplysninger om dagsværdi for tidligere år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat efter skat med 489 tkr. Balancesummen forøges med 626 tkr. mens egenkapitalen pr. 31. januar 2021 er forøget med 489 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen ændret med 137 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optræksbidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.